

Estratto di delibera assunta dall'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. in data 20 maggio 2019

In data 20 maggio 2019 l'Assemblea dei Soci del "Soggetto Gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Lucca S.r.l.", abbreviabile in "E.R.P. Lucca S.r.l.", costituito con atto notaio Losito del 23/12/2003, rep. 65286, ha preso la seguente deliberazione:

Oggetto: Approvazione Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018.

Il Dott. Andrea Bertoncini, Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., assume la presidenza dell'Assemblea ai sensi dell'art.9 dello Statuto e viene designato Segretario, il Vice Sindaco di Lucca, Giovanni Lemucchi.

Risultano presenti:

			P.	A.	%	Per delega
1	Comune di Lucca	Giovanni Lemucchi	X		23,43	X
2	Comune di Altopascio	Ilaria Sorini	X		2,53	X
3	Comune di Bagni di Lucca	Sebastiano Pacini	X		1,27	X
4	Comune di Barga	Lorenzo Tonini	X		1,89	X
5	Comune di Borgo a Mozzano			X	1,41	
6	Comune di Camaiore	Anna Graziani	X		6,76	X
7	Comune di Camporgiano	Andrea Carrari	X		0,66	X
8	Comune di Capannori			X	8,94	
9	Comune di Careggine			X	0,39	
10	Comune di Castelnuovo Garf.na	Andrea Carrari	X		2,40	X
11	Comune di Castiglione Garf.na			X	0,36	
12	Comune di Coreglia Ant.Ili	Sebastiano Pacini	X	X	0,78	X
13	Comune di Fabbriche di Vergemoli			X	0,33	
14	Comune di Forte dei Marmi			X	2,62	
15	Comune di Fosciandora			X	0,10	
16	Comune di Galliciano			X	1,07	
17	Comune di Massarosa	Simona Barsotti	X		4,47	X
18	Comune di Minucciano	Andrea Carrari	X		0,58	X
19	Comune di Molazzana			X	0,26	
20	Comune di Montecarlo			X	0,89	
21	Comune di Pescaglia			X	0,74	
22	Comune di Piazza al Serchio	Andrea Carrari	X		0,74	
23	Comune di Pietrasanta	Elisa Bartoli	X		7,35	X
24	Comune di Pieve Fosciana			X	0,74	
25	Comune di Porcari	Lisa Baiocchi	X		1,60	X
26	Comune di S. Romano Garf.na	Andrea Carrari	X		0,38	X
27	Comune di Seravezza	Orietta Guidugli	X		4,81	X
28	Comune di Sillano Giuncugnano			X	0,25	
29	Comune di Stazzema			X	0,96	
30	Comune di Vagli Sotto			X	0,60	
31	Comune di Viareggio	Gabriele Tomei	X		19,93	X
32	Comune di Villa Basilica			X	0,54	
33	Comune di Villa Collemandina			X	0,22	
TOTALI			<u>16</u>	<u>17</u>	<u>79,58</u>	<u>15</u>

Risultano presenti i Sindaci Revisori: Dott. Andrea Palestini, Dott.ssa Alisia Del Grande, Dott. Paolo Lenzi
Risultano Presenti tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione

Verificata la rappresentanza dei Soci presenti, sufficiente per adottare decisioni ai sensi del penultimo comma dell'art. 9 dello Statuto, il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., dott. Andrea Bertoncini, dichiara l'Assemblea dei Soci legalmente costituita.

...Omissis...

Il Presidente Andrea Bertoncini passa quindi alla discussione del primo punto all'ordine del giorno

Delibera n. 1/2019

Oggetto: Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018 - Determinazioni

Il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., dott. Bertoncini Andrea, illustra ai soci il progetto di Bilancio chiuso al 31.12. 2018 e approvato con delibera n.8 del C.d.A in data 29 marzo 2019.

Da comunicazione del fatto che il bilancio chiude con un utile di euro 63.242,19 propone all'Assemblea dei soci di destinarne la somma di Euro 3.162,11 a Riserva Legale e la somma residua di Euro 60.080,08 a Riserva statutaria.

Viene dato atto che il Bilancio d'esercizio 2018 consta di 30 pagine, e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa al bilancio d'esercizio.

La relazione del Collegio Sindacale e la Relazione sul Governo Societario ex art. 6, co.4, D.lgs n. 175/2016, unitamente al Bilancio d'esercizio 2018 vengono allegati alla presente delibera, costituendone parte integrante e sostanziale.

...Omissis...

Al termine degli interventi il Presidente, Andrea Bertoncini pone in votazione, per alzata di mano, l'approvazione del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018.

L'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. con voti favorevoli n. 16 su 16 presenti corrispondenti al 79,58% del capitale sociale

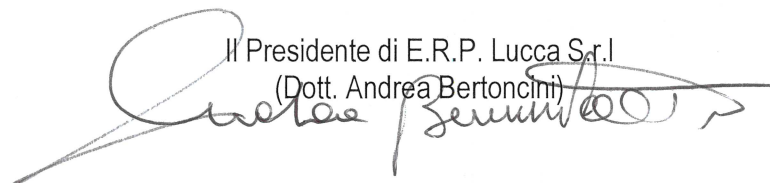
Delibera

Di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2018 con un utile di euro 63.242,19 e di destinare quanto 1/20 pari a Euro 3.162,11 alla Riserva Legale e per il residuo pari a Euro 60.080,08 a Riserva statutaria.

* * * * *

Lucca, 6 giugno 2019

Il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l.
(Dott. Andrea Bertoncini)



E.R.P. LUCCA S.R.L.

Sede in: PIAZZA DELLA CONCORDIA 15, 55100 LUCCA (LU)

Codice fiscale: 92033160463

Numero REA: LU 182547

Partita IVA: 01940120460

Capitale sociale: Euro 2.010.000 i.v.

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Settore attività prevalente (ATECO): 683200

Società in liquidazione: No

Società con socio unico: No

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: No

Appartenenza a un gruppo: No

Bilancio al 31/12/2018

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

Stato patrimoniale	al 31/12/2018	al 31/12/2017
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	676.378	707.321
II - Immobilizzazioni materiali	9.736.064	10.079.048
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.583	3.583
Totale immobilizzazioni (B)	10.416.025	10.789.952
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	747.800	746.522
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.685.305	7.177.634
esigibili oltre l'esercizio successivo	479.391	2.613.898
imposte anticipate	272.765	268.878
Totale crediti	8.437.461	10.060.410
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide	5.760.371	4.161.256
Totale attivo circolante (C)	14.945.632	14.968.188
D) Ratei e risconti	572.927	501.111
Totale attivo	25.934.584	26.259.251
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.010.000	2.010.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	375.910	375.910
IV - Riserva legale	14.417	12.564
V - Riserve statutarie	258.958	223.740
VI - Altre riserve	2.906.070	2.906.070
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	63.242	37.071
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	5.628.597	5.565.355
B) Fondi per rischi e oneri	694.939	721.898
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	681.654	647.816
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.425.021	13.499.841
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.250.984	3.503.892
Totale debiti	16.676.005	17.003.733
E) Ratei e risconti	2.253.389	2.320.449
Totale passivo	25.934.584	26.259.251

Conto economico

Conto economico	al 31/12/2018	al 31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.863.536	5.460.878
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	8.342
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	8.342
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	98.517
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	79.106
altri	344.650	417.633
Totale altri ricavi e proventi	344.650	496.739
Totale valore della produzione	5.208.186	6.064.476
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.322	10.067
7) per servizi	2.569.659	3.375.959
8) per godimento di beni di terzi	5.071	5.023

9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.162.343	1.172.078
b) oneri sociali	345.468	335.498
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	129.246	125.909
c) trattamento di fine rapporto	98.736	93.358
d) trattamento di quiescenza e simili	12.054	11.941
e) altri costi	18.456	20.610
Totale costi per il personale	1.637.057	1.633.485
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	385.103	384.449
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	30.943	31.973
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	354.160	352.476
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	62.892	30.300
Totale ammortamenti e svalutazioni	447.995	414.749
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-1.044	-445
12) accantonamenti per rischi	-	26.702
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	272.090	395.087
Totale costi della produzione	4.943.150	5.860.627
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	265.036	203.849
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	12.627	14.412
Totale proventi diversi dai precedenti	12.627	14.412
Totale altri proventi finanziari	12.627	14.412
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	138.752	146.314
Totale interessi e altri oneri finanziari	138.752	146.314
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-126.125	-131.902
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-

Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	138.911	71.947
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	81.815	45.116
imposte relative a esercizi precedenti	-	3.385
imposte differite e anticipate	-6.146	-13.625
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	75.669	34.876
21) Utile (perdita) dell'esercizio	63.242	37.071

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2018

Nota integrativa abbreviata, attivo

Nota integrativa, parte iniziale

Signori soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (gestione dal 01/01/2018 al 31/12/2018) che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 63.242,19 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 81.814,59.

Il suddetto bilancio è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli art.2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

Ciò premesso passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa:

Informazioni di carattere generale

Come indicato nello Statuto il "Soggetto Gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Lucca S.r.l." abbreviabile in " E.R.P. Lucca S.r.l." è una società costituita ai sensi della Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n.77 al fine di esercitare in forma associata le funzioni di cui all'art.5 comma primo di tale legge in virtù di contratto di servizio con la Conferenza d'ambito ottimale della Provincia di Lucca LODE e tutte le altre funzioni che LODE ovvero i singoli Comuni intenderanno affidarle mediante appositi contratti di servizio.

La società opera nel rispetto dei principi della Costituzione, della Dichiarazione universale sui diritti economici, sociali e culturali, in tema di diritto degli individui ad un alloggio adeguato e di protezione ed assistenza alla famiglia (art.1 secondo comma).

"La società riconosce la funzione sociale dell'edilizia residenziale pubblica senza fini di speculazione privata e quale strumento essenziale di solidarietà economica per sovvenire il bisogno abitativo dei soggetti disagiati e opera nel rispetto di questi principi" (art.5 punto 9).

In base alla Convenzione Spetta al Soggetto Gestore:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell'emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni dei lavori di manutenzione sugli immobili e tutte le altre operazioni di competenza dei proprietari degli immobili;

- la cessione in nome e per conto dei Comuni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 560/93, e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all'art.10 del D.P.R. n.1036/72.

- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, (lettere b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001) finanziati con Fondi regionali o di qualsiasi altra natura. A questo riguardo è opportuno evidenziare che con delibera LODE n.6 del 28 marzo 2018 è stata data una nuova lettura della Convenzione di Servizio in base alla quale il soggetto Gestore non può spendere il nome dei singoli Comuni interessati se non quando questo potere (procura) sia espressamente attribuito o quando la convenzione lo preveda in maniera inequivocabile. In questo senso è quindi superata la delibera n.19 del 2015. Questa nuova lettura ha effetti non di poco conto a livello di fatturazione e di rendicontazione ai Comuni dei lavori effettuati e sarà oggetto a breve di specifiche ulteriori comunicazioni agli Enti interessati.

ERP Lucca srl ha lo scopo di svolgere secondo il modello delle società in "house providing" e secondo le direttive impartite dal LODE LUCCHESE nel rispetto del contratto di servizio sottoscritto con i comuni soci, le attività previste all'art.4 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) e m) dello Statuto Sociale.

In particolare si evidenzia che:

- all'art.4 ultimo comma viene previsto che in ogni caso le attività dovranno essere svolte in modo prevalente in favore dei soci, e comunque in modo strettamente strumentale al perseguimento degli interessi dei medesimi;

- all'art.6 primo e secondo comma è previsto che il capitale sociale è riservato ai Comuni del LODE lucchese;

- all'art.16 viene disciplinato l'esercizio di un "controllo analogo congiunto" attraverso uno specifico comitato composto da otto membri rappresentativi di tutti i Comuni del LODE lucchese che possono così esercitare sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri uffici.

Premessa

Il presente bilancio, che ricorrendone i presupposti è stato redatto in forma abbreviata ex art. 2435 bis del codice civile, si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa, che costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'art. 2423, comma 1, del c.c.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423 del c.c. ultimo comma, lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CEE; gli

importi indicati nella presente nota integrativa, ove non espressamente evidenziato, sono esposti in unità di euro.

Principi di redazione

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto del principio di prevalenza della sostanza economica, dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato, sulla forma giuridica;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c., salvo le modifiche apportate a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui al D. lgs.39/2015;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico con indicate le voci espressamente previste dall'art.2435-bis comma 2 del codice stesso. A tale riguardo si fa presente che non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

Conti d'ordine

Di seguito si rimettono le informazioni correlate ai conti d'ordine, in precedenza riportati in calce allo stato patrimoniale:

- a. Attività svolta dalla Società in nome e per conto dei Comuni proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica: si indicano i valori delle somme non ancora incassate dagli assegnatari al 31 dicembre 2018

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie dovute dall'aprile 2004 al dicembre 2018 euro 5.493.753,52

Altopascio Emesso C/Comune	59.801,15
Bagni Di Lucca Emesso C/Comune	26.317,25
Barga Emesso C/Comune	39.371,08
Borgo A Mozzano Emesso C/Comune	13.505,85
Camaiore Emesso C/Comune	224.123,20
Camporgiano Emesso C/Comune	12.951,88
Capannori Emesso C/Comune	367.353,68
Careggine Emesso C/Comune	370,12
Castelnuovo G.na Emesso C/Comune	45.527,11
Castiglione G.na Emesso C/Comune	600,20
Coreglia Emesso C/Comune	9.364,23
Forte Dei Marmi Emesso C/Comune	151.168,28
Galliciano Emesso C/Comune	19.078,64
Lucca Emesso C/Comune	1.580.019,53
Massarosa Emesso C/Comune	64.493,18
Minucciano Emesso C/Comune	9.295,07
Molazzana Emesso C/Comune	4.110,26
Montecarlo Emesso C/Comune	39.758,58
Pescaglia Emesso C/Comune	37.865,15
Piazza Al Serchio Emesso C/Comune	19.303,84
Pietrasanta Emesso C/Comune	397.484,17
Pieve Fosciana Emesso C/Comune	18.990,94
Porcari Emesso C/Comune	47.608,90
San Romano Emesso C/Comune	10.575,40
Seravezza Emesso C/Comune	187.616,68
Stazzema Emesso C/Comune	17.732,76
Vagli Di Sotto Emesso C/Comune	16.166,05
Viareggio Emesso C/Comune	2.059.605,22
Villa Basilica Emesso C/Comune	5.814,65
Villa Collemantina Emesso C/Comune	217,48
Fabbriche Di Vergemoli Emesso C/Comune	4.945,64
Sillano Giuncugnano Emesso C/Comune	2.617,35
Totale	5.493.753,52

ii. Somme non ancora incassate per l'ammortamento del prezzo di cessione rateale degli alloggi ceduti ai sensi della Legge 560/93 e della Legge Regionale n.5/2014 euro 52.686,77;

b. Attività svolta dalla Società in nome e per conto del Comune di Pietrasanta per la gestione degli alloggi parcheggio: si indicano i valori delle somme non ancora incassate dagli assegnatari al 31 dicembre 2018

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie al 31 dicembre 2018 euro 23.168,84;

c. Attività svolta dalla Società in nome e per conto dei sindacati inquilini:

i. Somme non ancora incassate dagli inquilini iscritti al sindacato per quote di iscrizione al 31 dicembre 2018 euro 20.286,39;

d. Attività svolta da ATER in nome e per conto dei Comuni di Viareggio e Montecarlo per la gestione dei canoni degli alloggi di proprietà comunale:

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti del Comune di Viareggio al 31 dicembre 2018 euro 344.056,43

ii. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti del Comune di Montecarlo al 31 dicembre 2018 euro 1.049,89

Attività svolta – Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell’esercizio

a. Modifica Assetto Societario

In data 16 Luglio 2018 l’Assemblea dei Soci, con delibera n. 2/2018, ha modificato l’assetto della Governance aziendale di Erp Lucca s.r.l. e ha nominato un Consiglio di Amministrazione composto 5 membri. Durante la prima seduta del 30 luglio 2019 il CDA regolarmente costituito ha provveduto all’attribuzione di specifiche deleghe al Presidente del Consiglio di Amministrazione che, come previsto dall’art. 2381 del codice civile, in data 29 gennaio 2019 ha proceduto a relazionare il Consiglio sull’attività svolta e sull’andamento di gestione.

b. Avvio delle procedure per l’approvazione della nuova pianta organica dell’azienda

In data 31 dicembre 2018 si è concluso l’incarico di Responsabile di Area Amministrativa assegnato al funzionario dell’Azienda cui era stato temporaneamente affidato in seguito al pensionamento del precedente responsabile. Il Presidente ha provveduto ad affidare la responsabilità del settore Amministrativo alla Responsabile dell’Area Affari Generali e Patrimonio.

c. Avvio delle procedure di selezione profilo contabile-amministrativo

Nel corso del 2018 sono state perfezionate le procedure per la formazione di una graduatoria di personale dal profilo contabile-amministrativo da cui attingere per assunzioni sia a tempo indeterminato che determinato al fine di avere a disposizione le professionalità necessarie per le prospettive di turn over della società che nel corso del biennio 2020 vedrà la cessazione del rapporto di lavoro per raggiunti limiti di età di numerosi profili professionali.

d. Quartieri Social

A giugno 2019 è stata firmata la convenzione della durata di tre anni, con la quale il Comune di Lucca affida ad ERP Lucca srl la gestione del Progetto “Contratti Social San Concordio-San Vito” di cui è risultato assegnatario il Comune di Lucca avente ad oggetto la riqualificazione delle periferie urbane di:

San Concordio, con la realizzazione di una pista ciclabile, la messa a sistema delle Aree a Verde e la riqualificazione dell’Area ex Gesam con la realizzazione di una piazza coperta

San Vito con la realizzazione di una pista ciclabile, la riqualificazione del complesso di edilizia economica e popolare di piazza Ludovico Ariosto, la realizzazione di nuovi impianti sportivi a servizio delle scuole Medie Chelini e la ristrutturazione dell’ex distretto Socio Sanitario, di proprietà di ERP Lucca srl, per la realizzazione di uno spazio polivalente a servizio del Quartiere.

Tale Progetto vede un finanziamento da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri pari a euro 16.383.08,00 e il cofinanziamento da parte del Comune di Lucca di euro 4.907.069,00; ERP Lucca srl per la gestione delle gare di appalto, la rendicontazione e le attività di gestione complessive dei diversi interventi percepirà un compenso annuo pari a euro 150.000,00.

Alla data del 31 dicembre 2018 ERP Lucca srl ha rispettato le scadenze previste dalla convenzione con l'approvazione di tutti i progetti ad eccezione di quello relativo all'area ex GESAM il cui iter di approvazione si è positivamente concluso il 14 febbraio 2019.

e. Avvio delle procedure per l'attivazione piattaforma Web

Nel corso del 2018 l'ufficio Sia ha concluso le operazioni relative al modulo InMora Web (programma dedicato alla gestione e recupero della morosità) che rispetto agli altri moduli è stato profondamente modificato e rinnovato anche nella logica delle sue funzionalità.

f. Realizzazione database per la raccolta dati del patrimonio edilizio

A ottobre del 2018 è iniziata la raccolta dati relativa a tutto il patrimonio edilizio per la cui gestione è stata sviluppata una app dedicata e creata appositamente per implementare la nostra banca dati e fornire informazioni indispensabili per programmare le manutenzioni sul territorio, in linea con quanto stabilito dal art. 13 del D.L. 109/2018 (cd. "Decreto Genova") che prevede l'istituzione, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT), dell'archivio informatico nazionale delle opere pubbliche.

g. Attivazione piattaforma START

Nel corso del 2018 l'ufficio gare e appalti ha modificato radicalmente le proprie procedure di gara attraverso l'adesione alla piattaforma regionale START per la gestione informatizzata di tutte le gare di appalto bandite dalla Società.

h. Morosità

Nel corso del 2017 è stato potenziato il servizio morosità mediante l'assegnazione all'Ufficio di una nuova unità di personale; nel corso dell'anno 2018 utilizzando la professionalità di una società che fornisce servizi di valutazione, gestione e recupero crediti, ERP Lucca ha sollecitato in modo capillare gli inquilini morosi, potenziando notevolmente la capacità di riscossione delle somme non pagate.

Complessivamente rispetto al gruppo di 500 posizioni per complessivi euro 2.453.397,40, 280 hanno saldato il dovuto o sottoscritto un piano di rientro con un incasso nel corso del 2018 di euro 253.608,19, una cifra destinata ad aumentare con il rispetto dei piani di rientro.

Nell'azione di ERP Lucca srl è stata decisiva la direttiva impartita dall'assemblea di LODE che modificando la delibera del 2014 ha permesso di modulare la morosità per periodi più lunghi, fino a 120 rate, diversificando la rata a seconda della fascia di reddito di appartenenza.

i. Delibera per cambio attività di rendicontazione ai comuni

Il LODE Lucchese nella seduta del 12 dicembre 2018 ha indicato un metodo condiviso per la trattazione dei rapporti di natura economico-finanziaria intercorrenti tra i comuni e Erp Lucca Srl.

Per soddisfare la normativa in materia di agente contabile è stato stabilito di tenere distinti i versamenti delle somme incassate in ogni mese da Erp Lucca Srl in nome e per conto dei singoli comuni, dal pagamento delle prestazioni che il soggetto gestore offre in attuazione del contratto di servizio.

A partire dal 1 gennaio 2019 entro il 15 di ogni mese ERP verserà ai comuni l'importo fitti incassati nel mese precedente ed entro il 15 del mese successivo a quello di competenza ERP fatturerà a ciascun comune, le cifre relative ai compensi derivanti dal contratto di servizio.

j. Crediti pregressi con i Comuni Soci

Nel corso del 2018 i Comuni che avevano una posizione debitoria nei confronti della società si sono impegnati nel versamento delle somme dovute, in particolare per citare solo alcune delle somme più importanti: il comune di Lucca ha versato una prima parte di fondi pari a euro 938.141.47e il Comune di Viareggio ha versato la somma di euro 756.188,54, i Comuni di Capannori, Pietrasanta e San Romano che alla data del 31 dicembre 2018 avevano ancora posizioni debitorie nei confronti di ERP hanno concordato con gli uffici un piano di versamento per l'anno 2019.

In seguito all'impegno dimostrato dai Comuni Soci, i versamenti fatti nell'anno 2018 e nei primi mesi dell'anno 2019 hanno così permesso di ridurre notevolmente i crediti vantati dalla Vostra società per la gestione del Contratto di Servizio che al 31/12/2017 ammontavano a € 2.861.8040,36.

Al termine delle operazioni di riscossione ERP Lucca srl procederà al riversamento alla Regione Toscana dei proventi delle vendite derivanti dalla Legge 560/93 con il successivo atto di reinvestimento della Regione Toscana per la realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria sul Quartiere Lenci a Viareggio e per il finanziamento degli alloggi di risulta della provincia di Lucca.

k. Approvazione POR Regione Toscana

La Regione Toscana ad agosto 2018 ha approvato il Piano Operativo di reinvestimento che è stato possibile per il versamento nelle casse della gestione speciale delle somme incassate dalle vendite degli anni pregressi fino al 2013 per un totale di 2.061.344,67 attraverso il riversamento nell'anno nel conto di gestione speciale e la rilocalizzazione di somme residue da precedenti delibere di finanziamento per complessivi euro **5.629.573,89**, di cui:

1.218.540,00	per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria
300.000,00	per interventi relativi all'efficientamento degli impianti di riscaldamento
200.000,00	per la sostituzione di infissi, con l'attivazione per queste due fattispecie di interventi del meccanismo di rimborso di una percentuale delle somme spese da parte del GSE con il "conto energia"
1.424.183,89	per la realizzazione di alloggi di risulta ancora da realizzare
2.486.850,00	per la realizzazione di alloggi di risulta realizzati o in corso di realizzazione ancora da rendicontare

Queste operazioni nel loro complesso hanno portato ad una forte riduzione del debito della società nei confronti della Regione Toscana che si prevede di azzerare nel corso dell'esercizio 2019 una volta che i comuni avranno saldato la loro posizione debitoria nei confronti di ERP Lucca srl.

I. Alloggi di risulta

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n.129 alloggi di risulta per una somma complessiva spesa di euro 1.118.678,84.

m. Privacy

Con Decreto attuativo n. 101/2018 lo Stato Italiano ha adeguato il codice in materia di Protezione dei dati Personali (Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 96) alle Disposizioni del Regolamento (UE) 699/2016.

ERP Lucca srl, nell'ambito del GDPR (General Data Protection Regulation) ha individuato, mappato e regolamentato i processi aziendali sensibili sotto l'aspetto del trattamento dei dati personali.

È stato predisposto il registro delle attività di trattamento aziendale che contiene le principali informazioni relative alle operazioni svolte, sono stati nominati i responsabili del trattamento e gli addetti all'interno dei singoli settori ed è stato inoltre approntato il nuovo regolamento informatico che andrà a sostituire quello attuale.

L'adeguamento dell'azienda alle disposizioni in materia di privacy si concluderà con la nomina del Responsabile della Protezione dei Dati personali, soggetto esterno espressamente previsto dalla normativa con compiti di informazione, consulenza, sorveglianza e raccordo con il Garante.

n. Vendita 6 alloggi Pontetetto

Il CDA di ERP Lucca srl ha deliberato la vendita dei 6 alloggi di proprietà dell'azienda a cui sono pervenuti dopo la permuta di altrettanti alloggi con il Comune di Lucca nell'ambito del Contratto di Quartiere II a Pontetetto.

o. Lavori di adeguamento alla normativa antincendio dei locali adibiti a uso archivio al Piano seminterrato della sede di ERP Lucca srl

Il CDA di ERP Lucca srl ha approvato il progetto che prevede la riqualificazione del piano seminterrato della sede sociale attualmente adibito ad archivio, al fine di rendere i locali adeguati alla normativa antincendio e al contempo di valorizzare tutto il materiale di archivio a disposizione in previsione della ricorrenza del 100 anni della nascita dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Lucca.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art.2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art.2423, parte integrante del Bilancio di esercizio.

In deroga al criterio del costo ammortizzato disciplinato dal D.Lgs. 139/2015, i crediti sono stati valutati al valore del presunto realizzo e i debiti al loro valore nominale.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio, di seguito illustrati nelle singole voci, corrispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo, al netto delle quote di ammortamento calcolate in misura sistematica a quote costanti in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, esposte in bilancio al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni, sono iscritte al costo d'acquisto o di costruzione.

Da rilevare che gli immobili strumentali sono stati rivalutati, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, in applicazione dell'art. 15, comma 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, Decreto-Legge 29 novembre 2008, n. 185 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 gennaio 2009, n. 2). La Rivalutazione è stata contabilizzata ad incremento del valore dell'attivo.

Con riferimento alle immobilizzazioni immateriali diverse dai beni immobili, gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute idonee a ripartire il valore di carico delle immobilizzazioni materiali nel periodo di vita utile delle stesse. Le aliquote applicate, corrispondenti a quelle previste dal Decreto Ministeriale 31 dicembre 1988 ai fini fiscali, sono state le seguenti (ridotte alla metà per il primo esercizio, come da art. 102, comma 2, Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917): Per i fabbricati il 3%, per i macchinari generici il 10%, per i mobili per ufficio e macchine da ufficio ordinarie il 12%, per le macchine da ufficio elettroniche il 20%, per le attrezzature varie il 15% e per gli autoveicoli il 25%.

Le attrezzature, di valore unitario non superiore ad euro 516,46, sono state capitalizzate e ammortizzate per intero nell'esercizio.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al valore nominale.

Crediti e debiti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzazione; i debiti sono iscritti al valore nominale.

Il valore dei crediti iscritto nell'attivo è al netto dei fondi rettificativi iscritti in contabilità, precisamente:

- Fondo rischi ex articolo 106 Tuir, fiscalmente riconosciuto;
- Fondo rischi non riconosciuto fiscalmente;

Rimanenze

Le rimanenze dei lavori in corso sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione.

Le rimanenze per piccole attrezzature e materiale di consumo vario ad uso ufficio, cancelleria, sono valutate al costo di acquisto e iscritte nell'attivo tra le rimanenze.

Le rimanenze dei beni merce sono state valutate al costo di acquisto e, se minore, al valore di mercato.

Ratei e risconti (attivi e passivi)

I ratei e i risconti sono contabilizzati nel rispetto del criterio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico e determinati con il consenso del Collegio Sindacale.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo in oggetto, calcolato in conformità alle disposizioni vigenti, comprende le indennità da corrispondere al personale dipendente alla cessazione del rapporto.

Imposte sul reddito

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

Lo stato patrimoniale e il conto economico comprendono, oltre alle imposte correnti, anche le imposte anticipate e differite, calcolate tenendo conto delle differenze temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato del bilancio.

Il carico fiscale dell'esercizio è stato calcolato applicando:

- l'aliquota IRES ridotta pari al 12%
- l'aliquota IRAP al 4,82% (3,90%+0,92%).

Stato Patrimoniale

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nello Stato patrimoniale del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

Attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	834.342	11.025.522		11.859.864
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	127.021	946.474		1.073.495
Valore di bilancio	707.321	10.079.048	3.583	10.789.952
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni		11.176		11.176
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)		10.527		10.527
Ammortamento dell'esercizio	30.943	354.159		385.102
Totale variazioni	-30.943	-353.510		-384.453
Valore di fine esercizio				
Costo	834.342	11.026.170		11.860.512
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	157.964	1.290.106		1.448.070
Valore di bilancio	676.378	9.736.064	3.583	10.416.025

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali costituite dalle "LICENZE D'USO" e dalle "SPESE INCREMENTATIVE SU Bilancio al 31/12/2018

BENI DI TERZI" sono state inserite in accordo e con il consenso del Collegio Sindacale .

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	26.336	808.006	834.342
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.768	107.253	127.021
Valore di bilancio	6.568	700.753	707.321
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	4.021	26.922	30.943
Totale variazioni	-4.021	-26.922	-30.943
Valore di fine esercizio			
Costo	26.336	808.006	834.342
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.789	134.175	157.964
Valore di bilancio	2.547	673.831	676.378

Sono compresi tra le immobilizzazioni immateriali la quota parte dei costi di realizzazione dei 20 alloggi di edilizia agevolata costruiti a Montuolo e messi a reddito nell'anno 2014. In base all'art.2 della Convenzione repertorio n.69941 raccolta 20084 del 25/07/07 a rogito notaio Losito di Lucca, gli alloggi, di proprietà del Comune di Lucca restano nella disponibilità di Erp Lucca S.r.l. in comodato gratuito per un periodo di trent'anni; in questo periodo la Vostra società incassa i canoni dagli inquilini, sostiene le spese di manutenzione ordinaria e ammortizza in 30 anni il costo a suo tempo sostenuto per la realizzazione degli stessi finanziato dalla società.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	10.926.655	3.086	95.781	11.025.522
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	906.364	865	39.245	946.474
Valore di bilancio	10.020.291	2.221	56.536	10.079.048
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	3.929		7.247	11.176
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)			10.527	10.527
Ammortamento dell'esercizio	336.164	560	17.435	354.159
Totale variazioni	-332.235	-560	-20.715	-353.510
Valore di fine esercizio				
Costo	10.930.583	3.086	92.501	11.026.170
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.242.528	1.425	46.153	1.290.106
Valore di bilancio	9.688.055	1.661	46.348	9.736.064

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2018, è di euro 9.736.064,04.

In data 29/05/2018, alla presenza del funzionario dell'Agenzia delle Entrate precedentemente informato, l'Azienda ha proceduto alla distruzione di beni aziendali, totalmente ammortizzati (personal computer, monitor, stampanti, mobilio vario, ecc aventi costo storico pari a euro

10.526,78) in quanto obsoleti . In ottemperanza alle formalità prescritte, il funzionario dell'Agenzia delle Entrate ha provveduto a verbalizzare le operazioni suddette e a consegnarne copia agli uffici di Erp Lucca s.r.l..

Immobilizzazioni finanziarie

Il valore delle immobilizzazioni finanziarie alla chiusura dell'esercizio risulta pari ad euro 3.582,81. Sono costituite da depositi cauzionali versati al momento di attivazione di determinati contratti di fornitura con utilizzo durevole.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	3.583	3.583	3.583
Totale crediti immobilizzati	3.583	3.583	3.583

Attivo circolante

Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di euro 747.800,01 così dettagliato:

- 1) Materiale di consumo e cancelleria euro 4.020,01
- 2) Rimanenze di beni immobili destinati alla vendita, costituito dal valore dei 6 alloggi di Pontetetto, che rispetto al saldo del 2017 è stato incrementato di euro 500,00 per lavori di miglioria effettuati sugli alloggi stessi euro 743.780,00.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

Il valore dei crediti, al netto del fondo svalutazione pari ad euro 1.627.791,38, è di euro 8.437.459,97. Rispetto al valore all'01/01/2018, pari ad euro 10.060.409,84, si riscontra una consistente riduzione del valore dei crediti iscritti in Bilancio. Tale variazione è dovuta principalmente all'incasso di gran parte delle fatture emesse nei confronti dei Comuni per quanto dovuto in base alla Convenzione di Servizio e alla definizione di circa il 50% del credito per Competenze Tecniche (all'01/01/2018 pari ad euro 828.708,30 e al 31/12/2018 pari ad euro 408.479,32) in seguito al collaudo delle opere.

I crediti sono interamente da riferire e comprendere nel territorio italiano e pertanto non si provvede alla loro suddivisione per area geografica.

L'importo dei crediti iscritti al valore nominale è costituito dalle seguenti voci:

- Crediti v/assegnatari – costituita principalmente dagli importi non riscossi dagli assegnatari nel periodo antecedente al 1/04/2004 (morosità ex ATER) euro 196.334,91

- Crediti per competenze tecniche da riscuotere dalla Regione - compenso per le attività di progettazione e direzione lavori maturato da ERP Lucca S.r.l. su diversi interventi liquidato in occasione dell'approvazione del Quadro Tecnico Economico di collaudo da parte della Regione Toscana euro 408.479,32
- Crediti verso Enti previdenziali e tributari euro 307.913,30
- Crediti verso clienti euro 456.271,07
- Crediti verso Comuni Lode – fatture emesse in esecuzione del contratto di servizio da compensare con il debito verso gli stessi enti per l'incasso dei fitti in nome e per conto loro nei limiti delle somme incassate per singolo comune; euro 3.767.985,83
- Fatture e note di credito da emettere euro 1.209.345,77;
- Crediti verso fondo vincolato dei Comuni LODE - maggiori somme che dal 2004 Erp Lucca Srl ha incassato in nome e per conto di alcuni comuni soci rispetto a quanto dovuto dai Comuni stessi alla Vostra società per il pagamento delle competenze a loro carico come da accordo concessorio, questo credito trova corrispondenza in un conto di debito relativo a spese future che Erp Lucca Srl sarà chiamata a sostenere negli anni futuri in accordo con i comuni soci interessati; tale meccanismo è conseguenza del fatto che le somme in questione risulteranno necessariamente vincolate e da destinare ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso"; Euro 782.709,44
- Crediti verso altri per euro 2.955.062,77 di cui si procede a dare notizia delle poste più rilevanti:
 - i. Importi anticipati per la realizzazione di alloggi di risulta ai sensi Delibera della Giunta della Regione Toscana (D.G.R.T.) 947 lotto 2, che permette di utilizzare i proventi derivanti dalle vendite ex L. 560/93 in luogo del versamento presso il conto di Gestione Speciale in banca d'Italia, pertanto questa posta diminuisce il debito che ERP Lucca ha verso la stessa Gestione Speciale per Euro 959.548,23
 - ii. Importi anticipati per nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie in attesa di rimborso da parte degli enti finanziatori per Euro 1.141.887,76
 - iii. Importo ancora dovuto da acquirenti di alloggi e fondi di proprietà ERP Lucca srl con contratto regolato da patto di futura vendita, ricalcolato alla fine di ogni esercizio in base all'importo complessivo dei bollettini emessi nel corso dell'anno euro 527.390,90
 - iv. Credito relativo a somme pagate in eccesso sul cantiere di edilizia sovvenzionata Viareggio – La Migliarina euro 250.605,84

Fondo svalutazione crediti

Il valore del fondo al 31/12/2018 è pari ad euro 1.627.791,38.

Il fondo si compone di una quota fiscalmente rilevante per complessivi euro 54.467,02 che comprende:

- i. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio corrente, nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 24.167,02

ii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2017, nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 30.300,000

Il fondo di svalutazione rischi civilistico che al 31.12.2017 ammontava a € 1.534.599,11 è stato incrementato nell'anno 2018 con un accantonamento pari a euro 38.725,25.

L'imputazione del fondo è riferita per euro 394.778,84 ai crediti verso assegnatari ex Ater di fondi/alloggi di proprietà Erp Lucca s.r.l., per euro 895.123,83 ai crediti verso Comuni LODE e per euro 337.888,71 agli altri crediti.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.468.511	-65.511	1.403.000	1.403.000		
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	224.382	-189.233	35.149	35.149		
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	268.878	3.887	272.765			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.098.639	-1.372.092	6.726.547	6.247.156	479.391	287.391
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	10.060.410	-1.622.949	8.437.461	7.685.305	479.391	287.391

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2018 risultano pari ad euro 5.760.370,60.

È necessario precisare che la cifra sopra indicata comprende anche somme quali:

i. Incasso dei ratei delle vendite relative alla Legge 560/93 per l'anno 2018 e della legge 5/2014 da riversare presso il Conto di Gestione Speciale in Banca d'Italia euro 526.876,56

ii. Fondi relativi al finanziamento regionale anti sfratto euro 136.844,05

iii. Finanziamenti incassati dalla Regione Toscana per interventi costruttivi e non ancora pagati ai fornitori euro

1.912.168,05

iv. Somme derivanti da maggiori incassi da destinare, ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso" euro 782.709

Ratei e risconti attivi

Il saldo dei risconti attivi a fine esercizio di euro 571.065,13 comprende:

- Interessi passivi sospesi relativi al mutuo contratto per la realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Pontetetto euro 306.346,16
- interessi passivi sospesi relativi al mutuo contratto per la realizzazione di 20 alloggi di edilizia agevolata a Montuolo euro 233.365,80

Il saldo dei ratei attivi al 31/12/2018 ammonta ad euro 1.862,01 e si riferisce principalmente all'incasso nell'anno 2019 del contributo della Regione Toscana emesso a favore di Erp Lucca s.r.l. per l'inserimento in azienda di Tirocinanti nell'anno 2018.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	2.010.000				2.010.000
Riserve di rivalutazione	375.910				375.910
Riserva legale	12.564	1.853			14.417
Riserve statutarie	223.740	35.218			258.958
Varie altre riserve	2.906.070				2.906.070
Totale altre riserve	2.906.070				2.906.070
Utile (perdita) dell'esercizio	37.071		-37.071	63.242	63.242
Totale patrimonio netto	5.565.355	37.071	-37.071	63.242	5.628.597

Dettaglio delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo
Totale	Conferimento LODE	2.906.070
		2.906.070

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.010.000	Conferimento	B
Riserve di rivalutazione	375.910	Capitale	B
Riserva legale	14.417	Utili	B
Riserve statutarie	258.958	Utili	A B
Altre riserve			
Varie altre riserve	2.906.070	Capitale	A B
Totale altre riserve	2.906.070		
Totale	5.565.355		

Fondi per rischi e oneri

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad euro 694.939,00 comprende:

- a) Il fondo imposte differite per euro 222.845,88
 b) Il fondo rischi per contenziosi per euro 472.093,12

Fondo imposte differite

Il fondo imposte differite nell'anno 2018 è stato ridotto di euro 2.258,87 per la quota di incidenza dell'esercizio di Ires e Irap, rilevate nel 2008 in sede di rivalutazione del patrimonio della società così come previsto ex D.L. 185/2008.

Fondo rischi contenziosi

Nel corso dell'anno 2018 il fondo è stato utilizzato per euro 24.700,00 in seguito al pagamento effettuato per la causa Anacapri di euro 6.500,00 e per la causa del cantiere di Viareggio-Migliarina di euro 18.200,00.

Causa Anacapri Erp Lucca	€ 176.700,12
Contenzioso 26 All. Sovvenzionata	€ 120.000,00
Causa Miam/Erp Lucca	€ 144.893,00
Causa cantiere Viareggio La Migliarina	€ 14.500,00
Causa 36 All. Convenzionata Aedars	€ 16.000,00
TOTALI	€ 472.093,12

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto rappresenta il debito della società al 31/12/2018 nei confronti di quei dipendenti che hanno optato per la conservazione di una quota del TFR in Azienda ed ammonta ad euro **681.654,00**.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti operazioni che hanno modificato l'importo complessivo rispetto all'anno 2017:

- i. Accantonamento anno 2018 per i dipendenti in servizio euro 64.325,24
 ii. Pagamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione T.F.R. euro 2.420,99
 iii. Corresponsione della quota di TFR a un dipendente a tempo determinato e ad un dipendente a tempo indeterminato che hanno cessato il rapporto lavorativo con la Vostra società durante l'anno 2018 e in parte all'anticipazione di una quota di TFR autorizzata a favore di un dipendente ancora in servizio euro 28.066,65

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	647.816
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	64.326
Utilizzo nell'esercizio	30.488
Totale variazioni	33.838
Valore di fine esercizio	681.654

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti**Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	3.791.943	-392.244	3.399.699	256.073	3.143.626	2.370.557
Debiti verso fornitori	939.179	240.666	1.179.845	1.179.845		
Debiti tributari	115.575	-57.890	57.685	57.685		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	62.576	3.654	66.230	66.230		
Altri debiti	12.094.460	-121.914	11.972.546	11.865.188	107.358	
Totale debiti	17.003.733	-327.728	16.676.005	13.425.021	3.250.984	2.370.557

Nel dettaglio dei debiti, da evidenziare:

A. Nella voce Debiti v/banche si portano alla vostra attenzione i mutui contratti dalla Vostra società con i seguenti istituti di credito:

a) Banca Intesa per la costruzione di un fabbricato di 36 alloggi di edilizia convenzionata

euro

1.275.380,81

b) Banca del Monte S.p.a., per la costruzione di un fabbricato di 50 alloggi di edilizia agevolata

euro

1.123.024,16

c) Banca Intesa, per la costruzione di 20 alloggi di edilizia agevolata euro 432.636,59

d) Banca Intesa, per la costruzione di 10 alloggi di edilizia convenzionata euro 505.852,01

B. Nella voce Altri debiti si portano alla vostra attenzione quelli maggiormente rilevanti:

i. Debito nei confronti dei Comuni del LODE per incassi di affitti oggetto di compensazione in occasione del saldo di gestione 2018 con i crediti derivanti dall'attività di gestione relativa al Contratto di Servizio

euro

3.253.717,61.

ii. Il debito verso la Gestione Speciale per:

a) Somme incassate dalla vostra società dagli inquilini che hanno acquistato un alloggio ai sensi della L. 560/93 e che la Vostra società dovrà procedere a riversare sul conto della Gestione Speciale presso la Banca d'Italia al netto delle anticipazioni effettuate con il meccanismo sopra descritto (DGRT 947/2010) al fine di procedere alla localizzazione di interventi di manutenzione straordinaria sul Vostro patrimonio abitativo;

euro 4.264.587,79

b) Somme incassate dalla vostra società dagli inquilini che hanno acquistato un alloggio ai sensi della L. 5/2014 e che la Vostra società dovrà procedere a riversare sul conto della Gestione Speciale presso

la Banca d'Italia al fine di procedere alla localizzazione di interventi di manutenzione straordinaria sul Vostro patrimonio abitativo; euro 490.699,19

c) Somme che la vostra società deve versare al conto di gestione speciale della Regione Toscana in seguito alle somme incassate dalla vendita per i rientri vincolati per le destinazioni di cui al terzo comma art. 25 Legge 513/77 per finanziare interventi di manutenzione straordinaria sul Vostro patrimonio abitativo euro 584.734,34

d) Somme da versare sul conto di gestione speciale presso la Regione Toscana per le finalità di cui all'art. 29 della L.560/93 euro 127.530,10

iii. Somme incassate dalla Regione Toscana per interventi sul patrimonio abitativo ancora da liquidare alle imprese affidatarie euro 1.919.365,67

iv. Somme derivanti da maggiori incassi da destinare, ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso" euro 782.709,44

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Analisi dei debiti di durata superiore ai cinque anni e dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Ammontare
Debiti di durata residua superiore a cinque anni	2.370.557
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti assistiti da ipoteche	3.399.699
Totale debiti assistiti da garanzie reali	3.399.699
Debiti non assistiti da garanzie reali	13.276.304
Totale	16.676.005

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Debiti assistiti da garanzie reali						
Debiti assistiti da ipoteche	3.399.699					3.399.699
Totale debiti assistiti da garanzie reali	3.399.699					3.399.699
Debiti non assistiti da garanzie reali		1.179.845	57.685	66.230	11.972.546	13.276.306
Totale	3.399.699	1.179.845	57.685	66.230	11.972.546	16.676.005

Ratei e risconti passivi

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 2.253.388,94**.

I risconti passivi si riferiscono

1) Alla parte residua del Contributo erogato dalla Regione Toscana alla vostra società per l'intervento di realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Lucca-Pontetetto nell'ambito del Contratto di Quartiere II. II

valore è stato ridotto di euro 79.106,21, corrispondente alla quota di competenza (3%) del contributo totale con un saldo al 31.12.2018 pari a euro 2.241.342,55

2) Alla quota parte dei canoni emessi verso il Comune di Camaiore per l'affitto di due fondi commerciali nel corso dell'esercizio 2018 di competenza dell'anno 2019 euro 3.702,41

I ratei passivi si riferiscono principalmente a spese di bollettazione addebitate nel 2019 ma relative all'ultimo bimestre 2018 euro 8.343,98

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nel Conto Economico del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

A) Valore della produzione

1) Nei ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad euro 4.863.536,06 si portano alla vostra attenzione quelli maggiormente rilevanti:

i. Compenso per la gestione degli immobili come stabilito dal Contratto di Servizio con i comuni del LODE Lucchese euro 2.305.644,13

ii. Compenso per l'attività di segreteria del LODE Lucchese euro 36.642,

iii. Rimborso per le attività di cui all'art. 9.3 del Contratto di servizio per le manutenzioni e i servizi resi nella gestione degli alloggi di vostra proprietà euro 1.806.613,88

iv. competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie euro 200.821,

v. Importo bollettini emessi per canoni di locazione di negozi, garage, locali e immobili ad uso abitativo di proprietà della Società euro 438.813,

vi. Compenso per la gestione del progetto "Quartieri Social" maturato nel corso dell'anno 2018 in base alla convenzione di servizio stipulata con il Comune di Lucca euro 75.000,00

2) e 3) Non sono presenti variazioni delle Rimanenze su lavori in corso.

4) Non sono presenti Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

5) Gli altri ricavi e proventi per euro 344.649,57 sono dovuti principalmente a:

i. Rimborso della quota capitale delle rate di mutuo a carico della Gestione Speciale

euro

69.321,20,

ii. Fatturazione del Diritto di Prelazione agli acquirenti che decidono di liberare l'immobile acquistato dal vincolo imposto dalla Regione Toscana (lo stesso importo si ritrova nei costi all'interno della categoria "Oneri diversi di Gestione") euro 66.910,40

iii. Addebito ai singoli Comuni degli interventi costruttivi per manutenzioni straordinarie e nuove costruzioni di alloggi di loro proprietà euro 44.466,35

iv. Addebito per rimborso di spese sostenute per pubblicazione gare d'appalto euro 16.300,52

v. Proventi straordinari su gestione corrente dovuti per circa 37.000,00 euro a correzioni di errate contabilizzazioni di anni precedenti, e per 6.000,00 euro circa alla chiusura delle partite aperte su un fornitore a seguito di fallimento di quest'ultimo e comunicazione di azzeramento delle partite da parte del curatore fallimentare. Si ritiene di non considerare le sopravvenienze attive su esposte come rilevanti, e quindi di non procedere alla rettifica delle riserve di Patrimonio Netto, come richiesto dall'OIC 29, ma di classificarle all'interno degli Altri Ricavi e proventi della gestione 2018. euro 44.343,34

vi. contributi in conto capitale (quota parte del contributo sui 50 alloggi agevolata) euro 79.106,21

B) Costi della produzione

L'importo totale risulta pari ad euro 4.943.150,43, notevolmente ridotto rispetto ai valori dell'anno precedente in quanto il dato del 2017 annoverava fra i costi l'acquisizione di sei alloggi a Pontetetto per euro 825.918,00, come già spiegato in sede di Bilancio al 31 dicembre 2017.

6) Costi per cancelleria e materiale di consumo euro 12.321,55.

7) I costi per servizi ammontano ad euro 2.569.659,41 e risultano composti principalmente da:

i. Costo della Manutenzione ordinaria su alloggi di proprietà degli enti, erogazione dei contributi di autogestione e altre spese su alloggi di proprietà dei Comuni derivanti dal Contratto di servizio, comprese assicurazioni e spese legali euro 1.891.767,43

ii. Costi di manutenzione ordinaria e pagamento quote condominiali degli immobili di proprietà della Società euro 71.124,69

iii. Costi per interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzioni straordinarie sostenute per conto dei Comuni euro

46.879,35

iv. Incarichi professionali ed altri costi settore tecnico euro 166.308,11

v. Consulenze professionali euro 89.160,26

vi. Spese e consulenze legali euro 37.575,24

vii. Compenso e altri oneri C.D.A. euro 35.666,68;

viii. Compenso per componenti del Collegio Sindacale euro 18.200,00

ix. Trasferte e buoni pasto a dipendenti euro 23.452,63

x. Spese postali e telefoniche euro 30.699,51

xi. Spese per stampa e invio massivo dei bollettini postali di affitto euro 44.357,21

xii. Spese di aggiornamento e manutenzione software euro 33.541,29

xiii. Assicurazioni obbligatorie e non euro 8.640,34

xiv. Costi per pulizia e consumi Sede euro 37.111,13

8) Costi per godimento beni di terzi per i canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici euro 5.070,95

9) Il costo del personale sostenuto nell'anno è stato pari ad euro 1.637.056,84. Il personale al 31/12/18 si compone di un dirigente e n.37 unità di cui 5 part/time e un dipendente a tempo determinato, così ripartiti per livello:

n.1 dirigente, n.1 unità di livello Q2, n.8 unità di livello A1, n.2 unità di livello A3, n.24 unità di livello B, n. 2 unità di livello C.

ERP Lucca S.r.l. si è avvalsa nel corso dell'anno anche della collaborazione di quattro giovani (due da aprile a settembre e due da novembre 2018 e tuttora presenti in azienda fino a maggio) che avevano aderito al progetto denominato "Giovani SI" della Regione Toscana. In questo modo è stato possibile far fronte alle necessità connesse al carico amministrativo/contabile dell'ufficio ragioneria e dell'ufficio utenza e fornire un utile bagaglio di esperienza per i giovani interessati.

Il costo sostenuto è così suddiviso:

i. salari e stipendi	euro 1.162.342,98
ii. oneri sociali	euro 335.683,34
iii. TFR e rivalutazione TFR	euro 98.736,42
iv. previdenza complementare a carico dell'azienda	euro 12.053,85
v. assicurazione INAIL	euro 9.784,29
vi. assicurazioni kasko e infortuni previste dal contratto collettivo	euro 15.711,54
vii. Altri costi	euro 2.744,42

10) Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad euro 447.995,52 suddivisi tra:

a) ammortamenti per immobilizzazioni immateriali,	euro 30.943,17
b) ammortamenti per immobilizzazioni materiali,	euro 354.160,08
d) accantonamento al fondo svalutazione crediti,	euro 62.892,27

Gli importi sopra riportati si riferiscono a quanto dettagliato nello specifico prospetto predisposto a commento della voce Immobilizzazioni nel gruppo delle Attività. Si precisa che ai soli fini del calcolo dell'imposta sui redditi (IRES) sono state effettuate le riprese degli ammortamenti non fiscalmente deducibili di autoveicoli e telefonia e quelli, indeducibili, relativi alle immobilizzazioni costituenti beni patrimonio, mentre ai fini IRAP e IRES sono stati ripresi fiscalmente gli ammortamenti sul maggior valore dei beni immobili ammortizzabili rivalutati così come previsto dal D.L. 185/2008.

11) La variazione in aumento delle rimanenze di merci e materiale di consumo è pari ad euro 1.043,71.

14) Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 272.089,87 tra i quali si segnalano:

i. Estinzione diritto di prelazione	euro 66.910,40
ii. Contributi associativi	euro 26.127,00
iii. I.M.U.	euro 73.741,50
iv. Tassa smaltimento rifiuti	euro 10.255,50
v. Sopravvenienze passive su gestione corrente	euro 77.413,45

L'estinzione del diritto di prelazione si riferisce alla contropartita del versamento alla Regione Toscana di quanto fatturato agli acquirenti di alloggi pubblici che decidono di liberare l'immobile acquistato dal vincolo nei confronti del Comune, come già esposto negli Altri Ricavi e Proventi.

Le sopravvenienze passive su gestione corrente pari a euro 77.413,45 risultano costituite principalmente per circa euro 42.000,00 per sistemazioni e correzioni di partite contabili di anni precedenti, per euro 6.500,00 circa da accertamenti IMU e per circa euro 4.600,00 da correzioni imposte anni precedenti. Si ritiene di non considerare le sopravvenienze passive su esposte come rilevanti, e quindi di non procedere alla rettifica delle riserve di Patrimonio Netto, come richiesto dall'OIC 29, ma di classificarle all'interno degli Oneri diversi di gestione

C) Proventi ed oneri finanziari

16) L'ammontare dei proventi finanziari è di euro 12.627,76 e costituito da interessi su depositi bancari, interessi su rate mutui della Gestione speciale e su rate ammortamento per alloggi venduti prima del 01 aprile 2004.

17) L'ammontare degli oneri finanziari è di euro 138.752,25, di cui euro 137.354,72, per interessi passivi su mutui.

II RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE è positivo e pari a euro 138.910,71.

20) Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito gravanti sull'esercizio sono risultate pari ad euro 75.668,52 costituite da:

a) Imposte correnti IRES e IRAP	euro 81.814,59
b) Imposte anticipate e differite	euro -6.146,07

II RISULTATO DI ESERCIZIO è positivo e rileva un utile pari a euro 63.242,19.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Compensi
Amministratori	35.667
Sindaci	18.200

Si fa presente che nel costo per gli amministratori della Società è compreso il compenso spettante al Presidente per la delega a lui assegnata dal Consiglio di Amministrazione, su richiesta espressa fatta dal socio Comune di Lucca, per la gestione del Contratto relativo ai "Quartieri Social San Concordio-San Vito" affidato alla Società dal Comune di Lucca e oggetto di una apposita convenzione di servizio, per un importo relativo all'anno 2018 di € 14.000.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2472, primo comma, n. 9) del codice civile si fa presente che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale della società.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni con parti correlate sono perfezionate alle condizioni previste dal Contratto di Servizio e per la parte relativa alla locazione di fondi di proprietà della Vostra società a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi del n. 22-ter dell'art. 2427 c.c.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**a. Perfezionamento della firma della Convenzione di servizio**

La sottoscrizione della convenzione di servizio relativa al periodo 2017-2022 approvata dall'Assemblea del LODE lucchese con delibera n.7 del 21 settembre 2017 si è perfezionata in data 06/03/2019 con l'apposizione della firma digitale del Sindaco di Seravezza.

b. Modifica dell'organigramma aziendale

Nei primi giorni del 2019 è stata trasformata l'assunzione di un geometra in forza all'ufficio tecnico della società da tempo determinato a tempo indeterminato in sostituzione di un geometra collocato a riposo.

Nei primi giorni del mese di febbraio la società ha provveduto ad assumere a tempo determinato una unità di personale destinata all'ufficio ragioneria in conseguenza della modifica all'assetto organizzativo della società approvato con delibera del Consiglio di amministrazione del 29 gennaio 2019.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società, al 31.12.2018, non ha strumenti finanziari derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività della società non è sottoposta alla direzione ed al coordinamento di società ed enti.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

SOMME VERSATE DALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI A ERP LUCCA SRL-CF 92033160463

SOGGETTO EROGANTE	SOMMA INCASSATA	CAUSALE
COMUNE DI LUCCA	99.009,69	CONTRIBUTO PER FINANZIAMENTO
REGIONE TOSCANA	509.850,00	FINANZIAMENTI MISURA E
REGIONE TOSCANA	610.966,52	EROGAZIONE DA REGIONE TOSCANA LEGGE 457/78 E LEGGE 560/93
REGIONE TOSCANA	69.675,00	EROGAZIONE FONDI PER MOROSITÀ INCOLPEVOLE
REGIONE TOSCANA	342.964,91	EROGAZIONE FONDI EX LEGGE 80/2014
G.S.E. Spa	27.435,48	INCENTIVO PER INTERV. DI EFFICIENZA ENERGETICA

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di per euro 63.242,19 il Presidente del C.D.A. propone di destinare euro 3.162,11 a riserva legale e la restante parte pari a euro 60.080,08 a riserva statutaria.

Relazione sul governo societario ai sensi dell'art.6 comma 4 del D.Lgs n.175/2016

La relazione sul governo societario verrà presentata all'assemblea dei soci in occasione dell'approvazione del bilancio.

Omissione Relazione Sulla Gestione ex art. 2428 punti 3 e 4

Con riferimento alle azioni proprie ed alle azioni o quote delle società controllanti si fa presente quanto segue:

- la Vostra società non possiede quote proprie in portafoglio;
- la Vostra società non detiene né quote né azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;
- la Vostra società non ha né acquistato, né alienato quote proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.
- la Vostra società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

In considerazione delle informazioni fornite in relazione alle quote proprie e delle società controllanti, la società si è avvalsa della facoltà di omettere la relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile.

Rispetto limiti di cui alla Delibera Lode nr. 11/2017.

Con riferimento al contenimento delle spese di cui all'art. 19 c. 5 del D.Lgs 175/2016 declinato dall'assemblea di Lode con Delibera n. 11 del 2017 di seguito si rimette il prospetto da cui si evince il rispetto degli indirizzi forniti:

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	Media del triennio
B6) Costi per materie prime, suss. Merci	12.321,55	10.067,45	12.169,24	8.836,46	10.357,72
B7) Costi per servizi	675.850,48	1.681.606,18	642.525,97	739.059,11	1.059.830,73
B8) Costi per godimento beni di terzi	5.070,95	5.022,80	4.858,35	4.841,55	4.907,57
B9) Costi per il personale	1.637.056,84	1.633.485,48	1.633.929,04	1.651.199,89	1.639.538,14
B10 a e b) Ammortamenti e svalutazioni	385.103,25	384.449,37	340.360,69	317.715,28	347.508,45
B11) Variaz.	-1.043,71	-444,79	-337,62	-337,62	-227,34

Rimanenze mat. prime		
TOTALI	2.714.359,36	3.061.915,26

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

I. I dati al 31 dicembre 2018 sono stati depurati dei costi sostenuti e da sostenere per i "Contratti Social San Concordio-San Vito", finanziati specificamente dal Comune di Lucca, così come previsto dalla Delibera LODE 11/2017 che testualmente dispone: "Resta inteso che eventuali maggiori spese del funzionamento della società saranno ammesse nei soli casi in cui i singoli enti dovessero affidare alla società ERP Lucca srl incarichi aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel contratto di servizio.

In questo caso tali maggiori spese dovranno interamente gravare sulle finanze dell'ente che deciderà di affidare il servizio aggiuntivo".

II. Le spese per servizi (B7) hanno subito un incremento rispetto alla media degli altri anni nel corso del 2017 di circa € 800.000,00 per l'acquisto di 6 appartamenti posti in Pontetetto destinati alla vendita.

III I dati relativi ai costi per servizi (B7) sono stati depurati dei costi sostenuti da ERP Lucca srl in nome proprio e per conto dei comuni soci cui dette spese vengono fatturate.

Nota integrativa, parte finale

Parte finale

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2018.

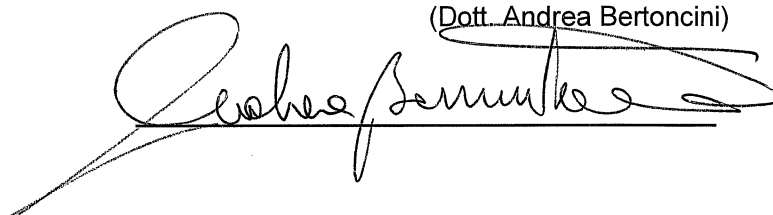
Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di per euro 63.242,19 il Presidente del C.D.A. propone di destinare euro 3.162,11 a riserva legale e la restante parte pari a euro 60.080,08 a riserva statutaria.

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche o annotazioni integrative al bilancio.

Si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie

Il Presidente del C.D.A. di E.R.P. Lucca srl

(Dott. Andrea Bertoncini)



Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Nottoli Marco ai sensi dell'art. 31 comma 2 quinquies L. 340/2000 dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Autorizzazione all'esazione del bollo virtuale n.26656 del 30.06.2014 A.E. Dir. Reg. Toscana – Direzione Regionale delle entrate – Sezione distaccata di Lucca

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della società Edilizia Residenziale Pubblica Lucca s.r.l. (di seguito abbreviato in E.R.P. Lucca s.r.l.), con sede in Lucca, Piazza della Concordia n. 15, capitale sociale euro 2.010.000,00 i.v..

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società E.R.P. Lucca s.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico e dalla nota integrativa. Il bilancio è redatto in forma "abbreviata" ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio oggetto della revisione può riassumersi nelle seguenti sintetiche evidenze:

Stato Patrimoniale		
Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017
Attività	€ 25.934.584	€ 26.259.251
Passività	€ (20.305.987)	€ (20.693.896)
Patrimonio netto (escluso utile di esercizio)	€ (5.565.355)	€ (5.528.284)
Utile/perdita di esercizio	€ (63.242)	€ (37.071)

Relazione unitaria del collegio sindacale incaricato della revisione legale dei conti – Bilancio Esercizio 2018

Società Edilizia Residenziale Pubblica Lucca s.r.l. - Piazza della Concordia n. 15 – 55100 – LUCCA

Capitale sociale euro 2.010.000,00 i.v.

Conto Economico		
Descrizione	Esercizio 2018	Esercizio 2017
Valore della produzione	€ 5.208.186	€ 6.064.476
Costi della produzione	€ (4.943.150)	€ (5.860.627)
Differenza	€ 265.036	€ 203.849
Proventi e oneri finanziari	€ (126.125)	€ (131.902)
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	€ 0	€ 0
Risultato prima delle imposte	€ 138.911	€ 71.947
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	€ (75.669)	€ (34.876)
Utile/perdita dell'esercizio	€ 63.242	€ 37.071

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2018 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

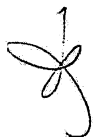
Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- 
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
 - abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
 - siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
 - abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
 - abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Ai sensi dell'articolo 2435 bis, commi 1 e 6, Codice Civile, la società si è avvalsa dell'esonero della redazione della relazione sulla gestione.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori

Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico, prima, e dall'amministratore delegato, poi, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione, salvo segnalare che l'aggiornamento del MOG raccomandato dall'OdV è all'o.d.g. del prossimo C.d.A. già convocato alla data odierna.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Relazione unitaria del collegio sindacale incaricato della revisione legale dei conti – Bilancio Esercizio 2018

Società Edilizia Residenziale Pubblica Lucca s.r.l. - Piazza della Concordia n. 15 – 55100 – LUCCA

Capitale sociale euro 2.010.000,00 i.v.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

L'organo di amministrazione ha predisposto la relazione sul governo societario prescritta dall'art. 6, comma 4, d.lgs. n. 175/16 in un documento distinto dal bilancio d'esercizio, illustrando in essa il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art. 6, comma 2, nonché il monitoraggio e la verifica al 31/12/18 di tale rischio. La relazione contiene, altresì, una valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario, ai sensi dell'art. 6, comma 3.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c..

Nell'esercizio chiuso al 31/12/2018 la società non si è avvalsa della facoltà di rivalutare i beni d'impresa.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

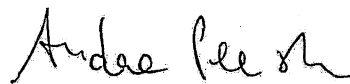
Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Data: 19 aprile 2019

Il collegio sindacale

Firme

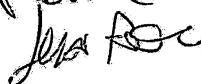
Dr. Andrea Palestini (Presidente con sede a Viareggio)



Dr.ssa Alisia Del Grande (Sindaco effettivo con sede a Porcaro)



Dr. Paolo Lenzi (Sindaco effettivo con sede a Pieve Fosciana)



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

Premesso che la Vostra società non rientra tra i soggetti obbligati a predisporre la Relazione sul governo societario ai sensi dell'art.6 comma 4 del D. Lgs 175/2016 in quanto società non soggetta a controllo, come previsto dall'art.2359 del codice civile richiamato all'art.2 comma 1 dello stesso D. Lgs 175/2016, al solo fine di fornire uno strumento capace di dare informazioni supplementari ai soci chiamati ad approvare il Bilancio al 31.12.2017, di seguito si rimette la relazione sul governo societario.

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

"Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".

Ai sensi del successivo art. 14:

"Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure

indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]".

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale.

1. DEFINIZIONI.

1.1. CONTINUITÀ AZIENDALE

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

2

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. CRISI

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con*

inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni” (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell’insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, il quale all’art. 2, co. 1, lett. a) definisce la “crisi” come “lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l’insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l’azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”;*
- crisi economica, allorché l’azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

3

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a “indicatori” e non a “indici” e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

1. Budget
2. Bilancio semestrale
3. Relazione sul governo societario che prevede:
 - analisi di indici e margini di bilancio;
 - analisi prospettica attraverso indicatori.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell’emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l’emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all’organo di controllo, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell’assemblea nell’ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell’esistenza di un rischio di crisi, l’organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l’assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all’art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L’organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i

provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

2.1. ANALISI DI INDICI E MARGINI DI BILANCIO.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

Per maggior chiarezza di lettura dei dati di seguito si riportano i dati dei bilanci dell'ultimo esercizio e dei tre precedenti.

Stato Patrimoniale riclassificato per liquidità

Attivo

	2018	2017	2016	2015
Cassa e Banca	5.760.656	4.161.256	3.757.875	2.548.243
Totale liquidità immediata	5.760.656	4.161.256	3.757.875	2.548.243
Clients	1.403.000	1.468.511	974.909	852.912
Ratei e risc. Attivi	572.927	501.111	439.086	372.419
Altri crediti a breve	7.034.176	8.591.899	9.058.744	11.886.494
Totale liquidità differita	9.010.103	10.561.521	10.472.739	13.111.825
Magazzino	747.800	746.522	737.735	1.302.129
Totale attività a breve	15.518.559	15.469.299	14.968.349	16.962.197
Immobilizzazioni materiali	7.494.721	7.758.599	7.966.365	7.998.783
Immobilizzazioni finanziarie	3.583	3.583	3.583	3.923
Immobilizzazioni immateriali	676.378	707.321	731.658	758.949
Totale attività consolidate	8.174.682	8.469.503	8.701.606	8.761.655
Totale attivo riclassificato	23.693.241	23.938.802	23.669.955	25.723.852

Passivo e netto

	2018	2017	2016	2015
Debiti v/fornitori	1.179.845	939.179	523.533	536.255
Debiti v/banche a breve	256.073	395.409	251.644	245.976
Altri debiti a breve	11.989.103	12.165.253	11.526.577	13.511.524
Ratei e risc. Passivi	12.046	0	0	0
Passività a breve	13.437.067	13.499.841	12.301.754	14.293.755
Debiti v/banche	3.143.626	3.396.534	3.721.275	3.972.093
Deb. v/altri	107.358	107.358	176.883	111.988
Fondo rischi	694.939	721.898	891.691	790.001
Fondo TFR	681.654	647.816	590.160	605.489
Passività Consolidate	4.627.577	4.873.606	5.380.009	5.479.571
Patrimonio netto	5.628.597	5.565.355	5.988.192	5.950.526
Totale pas. E netto riclass.	23.693.241	23.938.802	23.669.955	25.723.852

Conto Economico scalare riclassificato

CONTO ECONOMICO	2018	2017	2016	2015
+ Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.863.536	5.460.878	4.908.560	5.636.644
+ Var. Rim. Prod. Corso lav. Semilav. Finiti	0	8.342	-564.731	-1.447.255
+ Var. lav. Corso su ord.				
+ Incr. Imm. Per lav. Interni	0	98.517	190.558	965.195
+ Altri ricavi e prov	344.650	496.739	416.865	785.910
Valore delle produzioni	5.208.186	6.064.476	4.951.252	5.940.494
- Costi per materie prime suss. Cons. e merce	-12.322	-10.067	-12.169	-8.836
+/- Var. Rim. Mat. Prime suss cons. e merce	1.044	445	338	-100
- Costi per servizi	-2.569.659	-3.375.959	-2.049.779	-2.687.017
- Costi per god. Beni di terzi	-5.071	-5.023	-4.858	-4.842
Margine di Contribuzione (MdC)	2.622.178	2.673.872	2.884.784	3.239.699
- Costi del personale	-1.637.057	-1.633.485	-1.633.929	-1.651.200
- Oneri div. Di gestione	-272.090	-395.087	-408.267	-283.169
Margine Operativo Lordo (MoL)	713.031	645.300	842.588	1.305.330
- Ammort. Immob. Immateriali	-30.943	-31.973	-32.425	-31.653
- Ammort. Immob. Materiali	-354.160	-352.476	-307.936	-286.062
- Acc.ti e svalutazioni	-62.892	-57.002	-170.991	-657.074
Reddito Operativo	265.036	203.849	331.236	330.541
+ Proventi finanziari	12.627	14.412	17.797	58.551
- Oneri finanziari	-138.752	-146.314	-157.379	-178.933
+ Rivalutazioni				
- Svalutazioni				
+ Proventi straordinari				
- Oneri straordinari				
Risultato Ante Imposte	138.911	71.947	191.654	210.159
+/- Imposte correnti anticipate e differite	-75.669	-34.876	-153.989	-185.932
Risultato Netto	63.242	37.071	37.665	24.227

	2018	2017	2016	2015
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine tesoreria (Liq. Imm+Differite-Pass. A breve)	1.333.692	1.222.936	1.928.860	1.366.313
Margine struttura (Cap. proprio-Imm. Nette)	-2.546.085	-2.904.148	-2.713.414	-2.811.129
Margine struttura secondario (Patr. Netto+Debiti v/banche-tot. Attività consolidate)	597.541	492.386	1.007.861	1.160.964
Margine di disponibilità (Attività a breve-Pass. Correnti)	2.081.492	1.969.458	2.666.595	2.668.442
Indici				
Indice di liquidità ((Disp. Liquide+Differite)/Pass. Correnti)	109,93%	109,06%	115,68%	109,56%
Indice di disponibilità (Attività a breve/Pass. Correnti)	115,49%	114,59%	121,68%	118,67%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (Cap. proprio/Attivo Immobilizzato netto)	68,85%	65,71%	68,82%	67,92%
Indipendenza finanziaria (Cap. proprio/Tot. Attivo)	23,76%	23,25%	25,30%	23,13%
Leverage (Tot. Fonti finanziamento/Cap. proprio) x 100	3,09	3,17	2,8	3,19
Conto Economico				
Margini				
Margine operativo lordo	713.031	645.300	842.588	1.305.330
Risultato operativo	265.036	203.849	331.236	330.541
Indici				
Return on Equity (ROE) (Utile netto/Patrimonio netto)	1,12%	0,67%	0,63%	0,41%
Return on Investment (ROI) (Risultato operativo/Patrimonio netto)	4,71%	3,66%	5,53%	5,55%
Return on Sale (ROS) (Risultato operativo/Ricavi)	5,45%	3,73%	6,75%	5,86%

2.2. Indicatori prospettici

La Società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica che permette il confronto tra il debito finanziario ed i flussi annuali a servizio dello stesso:

Altri indici e indicatori				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT) (Ricavi / Patrimonio netto)	0,86	0,98	0,82	0,95
Peso del CCN sul totale attivo (Attivo circolante / Tot. Attivo)*100	65,50%	64,62%	63,24%	65,94%
PFN	3.607.334	6.717.544	8.355.645	8.535.814
NOPAT	168.694	148.270	157.273	160.216
Rapporto PFN/EBITDA	4,65	9,57	8,24	4,35
Rapporto PFN/NOPAT	21,38	45,31	53,13	53,28
Rapporto D/E (Debt/Equity)	3,09	3,17	2,80	3,19
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,19	0,23	0,19	0,14

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2018.

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2018, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

Come indicato nello Statuto il "Soggetto Gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Lucca S.r.l." abbreviabile in "E.R.P. Lucca S.r.l." è una società *costituita ai sensi della Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n.77 al fine di esercitare in forma associata le funzioni di cui all'art.5 comma primo di tale legge in virtù di contratto di servizio con la Conferenza d'ambito ottimale della Provincia di Lucca LODE e tutte le altre funzioni che LODE ovvero i singoli Comuni intenderanno affidarle mediante appositi contratti di servizio.*

La società opera nel rispetto dei principi della Costituzione, della Dichiarazione universale sui diritti economici, sociali e culturali, in tema di diritto degli individui ad un alloggio adeguato e di protezione ed assistenza alla famiglia.(art.1 secondo comma)

"La società riconosce la funzione sociale dell'edilizia residenziale pubblica senza fini di speculazione privata e quale strumento essenziale di solidarietà economica per sovvenire il bisogno abitativo dei soggetti disagiati e opera nel rispetto di questi principi".(art.5 punto 9)

La Convenzione di Servizio, rinnovata fino al 31 dicembre 2013 con atto rep. n.75102 del 29 febbraio 2012 a rogito del notaio Losito di Lucca è stata successivamente rinnovata fino al 31 dicembre 2016 data ultima di scadenza. Successivamente si è proceduto in regime di "prorogatio" ai sensi dell'art.17 della convenzione stessa ma si segnala che l'assemblea del LODE lucchese riunitasi in più riprese abbia infine trovato un accordo per il rinnovo in data 21.09.2017 con delibera n.7/2017 ed il nuovo testo deliberato entrerà a breve in vigore una volta ultimato l'iter di sottoscrizione da parte di tutti i Comuni coinvolti. In base alla nuova e alla vecchia Convenzione Spetta al Soggetto Gestore:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell'emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni (mandato senza rappresentanza) dei lavori di manutenzione sugli immobili e tutte le altre operazioni di competenza dei proprietari degli immobili;
- la cessione in nome e per conto dei Comuni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 560/93, e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all'art.10 del D.P.R. n.1036/72.
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni (mandato senza rappresentanza) degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, (lettere b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001) finanziati con Fondi regionali o di qualsiasi altra natura. A questo riguardo è opportuno evidenziare che con delibera LODE n.6 del 28 marzo 2018 è stata data una nuova lettura della Convenzione di Servizio in base alla quale il soggetto Gestore non può spendere il nome dei singoli Comuni interessati se non quando questo potere (procura) sia espressamente attribuito o quando la convenzione lo preveda in maniera inequivocabile. In questo senso è quindi

superata la delibera n.19 del 2015. Questa nuova lettura ha effetti non di poco conto a livello di fatturazione e di rendicontazione ai Comuni dei lavori effettuati e sarà oggetto a breve di specifiche ulteriori comunicazioni agli Enti interessati.

La Società ha lo scopo di svolgere secondo le direttive impartite da LODE e nel rispetto dei contratti di servizio le attività previste all'art.4 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) e m) dello Statuto che in data 21 settembre 2017 è stato oggetto di revisione da parte dei soci rendendolo conforme alle previsioni del D.Lgs.175/2016 e s.m.i. e caratterizzando ERP Lucca S.r.l. quale società "in house" dei Comuni riuniti nel LODE Lucchese. In particolare si evidenzia che:

- all'art.4 ultimo comma viene previsto che in ogni caso le attività dovranno essere svolte in modo prevalente in favore dei soci, e comunque in modo strettamente strumentale al perseguimento degli interessi dei medesimi.
- all'art.6 primo e secondo comma è previsto che il capitale sociale è riservato ai Comuni del LODE lucchese
- *all'art.16 viene disciplinato l'esercizio di un "controllo analogo congiunto" attraverso uno specifico comitato composto da otto membri rappresentativi di tutti i Comuni del LODE lucchese che possono così esercitare sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri uffici. A questo proposito si evidenzia che con delibera LODE n.5 del 28 marzo 2018 si è provveduto alla nomina di tutti i componenti del suddetto organo di controllo analogo congiunto che diverrà operativo a breve.*

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2018 è il seguente:

Socio	capitale versato	%
COMUNE DI LUCCA	470.943	23,43
COMUNE DI ALTOPASCIO	50.853	2,53
COMUNE DI BAGNI DI LUCCA	25.527	1,27
COMUNE DI BARGA	37.989	1,89
COMUNE DI BORGO A MOZZANO	28.341	1,41
COMUNE DI CAMAIORE	135.876	6,76
COMUNE DI CAMPORGIANO	13.266	0,66
COMUNE DI CAPANNORI	179.694	8,94
COMUNE DI CAREGGINE	7.839	0,39
COMUNE DI CASTELNUOVO DI GARFAGNANA	48.240	2,4
COMUNE DI CASTIGLIONE DI GARFAGNANA	7.236	0,36
COMUNE DI COREGLIA ANTELMINELLI	15.678	0,78
COMUNE DI FABBRICHE DI VERGEMOLI	6.633	0,33
COMUNE DI FORTE DEI MARMI	52.662	2,62
COMUNE DI FOSCIANDORA	2.010	0,1
COMUNE DI GALLICANO	21.507	1,07
COMUNE DI SILLANO GIUNCUGNANO	5.025	0,25
COMUNE DI MASSAROSA	89.847	4,47
COMUNE DI MINUCCIANO	11.658	0,58
COMUNE DI MOLAZZANA	5.226	0,26
COMUNE DI MONTECARLO	17.889	0,89
COMUNE DI PESCAGLIA	14.874	0,74
COMUNE DI PIAZZA AL SERCHIO	14.874	0,74
COMUNE DI PIETRASANTA	147.735	7,35
COMUNE DI PIEVE FOSCIANA	14.874	0,74
COMUNE DI PORCARI	32.160	1,6
COMUNE DI SAN ROMANO IN GARFAGNANA	7.638	0,38
COMUNE DI SERAVEZZA	96.681	4,81
COMUNE DI STAZZEMA	19.296	0,96
COMUNE DI VAGLI DI SOTTO	12.060	0,6
COMUNE DI VIAREGGIO	400.593	19,93
COMUNE DI VILLA BASILICA	10.854	0,54
COMUNE DI VILLA COLLEMANDINA	4.422	0,22

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da C.d.A., nominato con delibera assembleare in data 16 luglio 2018 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2020:

- Bertoncini Andrea, Presidente
- Stranieri Patrizia, Vice Presidente
- Palazzesi Lucia, Consigliere
- Ambrosini Nobili Maria Chiara, Consigliere
- Brunini Stefania, Consigliere

Il Consiglio di amministrazione con Delibera n.2/2018 ha attribuito le seguenti deleghe al Presidente Dott. Andrea Bertoncini:

- a. La gestione di rapporti istituzionali con i comuni appartenenti al LODE Lucchese, con gli altri Enti pubblici, con le associazioni di categoria, con i sindacati degli inquilini e con le organizzazioni territoriali dei sindacati dei lavoratori;
- b. Le funzioni di datore di Lavoro;
- c. Le assunzioni a tempo determinato e indeterminato nel rispetto delle procedure di legge e nell'ambito dell'organigramma aziendale e delle previsioni contenute nel budget annuale, la cui approvazione è competenza del consiglio di amministrazione;
- d. Le decisioni relative al personale in organico correlate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alle progressioni di carriera, alla concessione eventuale del part-time, alla contrattazione decentrata e alla gestione complessiva dei rapporti con il personale dipendente compresi eventuali provvedimenti disciplinari, approvazione congedi, aspettative, variazioni di orario, ferie delle figure apicali e quanto altro derivante dall'applicazione del CCNL;
- e. L'apertura, la gestione e la chiusura di conti correnti bancari, il perfezionamento di operazioni di scoperto di conto corrente, l'emissione e la girata per l'incasso di assegni bancari, la richiesta di emissione di assegni circolari, esigere e quietanzare qualunque somma e valore per qualsiasi titolo dovuti alla società;
- f. Disporre pagamenti in dipendenza dalle decisioni assunte dal consiglio di amministrazione e dal Presidente nell'ambito delle deleghe a lui attribuite e comunque il pagamento di imposte, tributi, tariffe pubbliche, contributi previdenziali assistenziali e quant'altro analogo senza alcun limite di importo;
- g. La decisione in merito al patrimonio di proprietà di ERP Lucca srl relativamente alla manutenzione e alla locazione e a tutte le operazioni che ne possono derivare quali ad esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo avvio delle procedure di manutenzione del patrimonio, l'avvio delle procedure di sfratto con attribuzione del relativo incarico;
- h. L'assunzione di obbligazioni quali a titolo esemplificativo e non esaustivo acquisto di beni mobili, sostenimento di spese di funzionamento, affidamento di incarichi professionali, per un importo relativo al singolo provvedimento non superiore a € 40.000,00;
- i. L'assunzione di tutti gli atti gestionali previsti per il soggetto gestore dal contratto di servizio sottoscritto con i comuni nell'ambito LODE Lucchese anche nei confronti di autogestioni e

condomini disponendo i relativi pagamenti senza limiti di importo, tra cui rientrano a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- i. Approvazione di Quadri Tecnici Economici, Progetti Definitivi, Progetti Esecutivi, Determinazione a contrarre, Perizie, collaudi tecnici amministrativi e di tutti gli atti correlati alle fasi dei lavori pubblici dalla progettazione al collaudo, secondo la normativa vigente, ivi compresa la definizione delle riserve;
 - ii. Affidamento di incarichi relativi ai servizi di ogni natura correlati alla gestione della convenzione;
 - iii. Gestione delle attività correlate al recupero della morosità anche mediante il ricorso a consulenze esterne, società di recupero crediti eccetera;
 - iv. Sottoscrizione atti di vendita, di quietanza, e di estinzione di diritti di prelazione, cancellazione di ipoteche del patrimonio dei comuni in forza di normative vigenti che ne disciplinano le modalità. Sono inclusi gli atti di cancellazione di ipoteche relativi a contratti di vendita di alloggi effettuati da IACP-ATER, al termine del pagamento rateale a suo tempo concordato;
- j. L'assunzione di tutti gli atti gestionali a carico di ERP Lucca srl in attuazione del contratto di servizio sottoscritto tra la società e il comune di Lucca in data 11 giugno 2018 ad oggetto la gestione e la realizzazione dell'intervento denominato "Quartieri Social - S. Concordio S. Vito" tra cui rientrano a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- i. Approvazione di Quadri Tecnici Economici, Progetti Definitivi, Progetti Esecutivi, Determinazione a contrarre, Perizie, collaudi tecnici amministrativi e di tutti gli atti correlati alle fasi dei lavori pubblici dalla progettazione al collaudo, secondo la normativa vigente, ivi compresa la definizione delle riserve;
 - ii. Affidamento di incarichi relativi ai servizi di ogni natura correlati alla gestione della convenzione;
- k. Nominare procuratori speciali per singoli atti o categoria di atti nei limiti dei poteri conferiti con la delega;

13

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 21 novembre 2016 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio del terzo anno successivo a quello di nomina.

Palestini Andrea, Presidente
Lenzi Paolo, sindaco
Del Grande Alisia, sindaco
Girolami Paola, sindaco supplente
Leone Marco, sindaco supplente

5. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2018 è la seguente:

Livello	numero
Dirigente	1
Q	1
A	10
B	23
C	2
Tempo indeterminato	Totale 37
B	1
Tempo determinato	Totale 1

La Società ha provveduto – ai sensi dell’art. 25, co.1, del d.lgs. 175/2016 - a effettuare la ricognizione del personale in servizio al 30/9/2017 non rilevando posizioni lavorative eccedenti.

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2018

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

6.1. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

6.1.1. ESAME DEGLI INDICI E DEI MARGINI SIGNIFICATIVI

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e tre precedenti).

	2018	2017	2016	2015
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine tesoreria (Liq. Imm+Differite-Pass. A breve)	1.333.692	1.222.936	1.928.860	1.366.313
Margine struttura (Cap. proprio-Imm. Nette)	-2.546.085	-2.904.148	-2.713.414	-2.811.129
Margine struttura secondario (Patr. Netto+Debiti v/banche-tot. Attività consolidate)	597.541	492.386	1.007.861	1.160.964
Margine di disponibilità (Attività a breve-Pass. Correnti)	2.081.492	1.969.458	2.666.595	2.668.442
Indici				
Indice di liquidità ((Disp. Liquide+Differite)/Pass. Correnti)	109,93%	109,06%	115,68%	109,56%
Indice di disponibilità (Attività a breve/Pass. Correnti)	115,49%	114,59%	121,68%	118,67%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (Cap. proprio/Attivo Immobilizzato netto)	68,85%	65,71%	68,82%	67,92%
Inidpendenza finanziaria (Cap. proprio/Tot. Attivo)	23,76%	23,25%	25,30%	23,13%
Leverage (Tot. Fonti finanziamento/Cap. proprio) x 100	3,09	3,17	2,8	3,19
Conto Economico				
Margini				
Margine operativo lordo	713.031	645.300	842.588	1.305.330
Risultato operativo	265.036	203.849	331.236	330.541
Indici				
Return on Equity (ROE) (Utile netto/Patrimonio netto)	1,12%	0,67%	0,63%	0,41%
Return on Investment (ROI) (Risultato operativo/Patrimonio netto)	4,71%	3,66%	5,53%	5,55%
Return on Sale (ROS) (Risultato operativo/Ricavi)	5,45%	3,73%	6,75%	5,86%

Altri indici e indicatori				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT) (Ricavi/Patrimonio netto)	0,86	0,98	0,82	0,95
Peso del CCN sul totale attivo (Attivo circolante/Tot. Attivo)*100	65,50%	64,62%	63,24%	65,94%
PFN	3.607.334	6.717.544	8.355.645	8.535.814
NOPAT	168.694	148.270	157.273	160.216
Rapporto PFN/EBITDA	4,65	9,57	8,24	4,35
Rapporto PFN/NOPAT	21,38	45,31	53,13	53,28
Rapporto D/E (Debt/Equity)	3,09	3,17	2,8	3,19
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,19	0,23	0,19	0,14

La seguente tabella evidenzia gli indicatori per l'analisi prospettica:

Rapporto PFN/EBITDA	4,65
Rapporto PFN/NOPAT	21,38

Il modello di relazione sul governo societario predisposto dal CNDCEC prevede quale principale indice di indicatore di sostenibilità del debito il DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Lo stesso CNDCEC propone in caso di assenza di dati prognostici sull'andamento dei flussi finanziari nel tempo di utilizzare in sua sostituzione l'analisi degli indici di bilancio con una base temporale di 4 anni. Propone di prendere in considerazione la PFN (indebitamento finanziario netto) in rapporto all'EBITDA e al NOPAT. Parte della dottrina aziendalistica ritiene l'indicatore PFN / EBITDA soddisfacente per valori inferiori a 5. Si deve rilevare tuttavia che non vi è uniformità di interpretazione nella determinazione del valore della PFN per la difficoltà di riclassificare in ottica finanziaria alcune poste di bilancio che possono essere considerati al contempo di natura finanziaria e di carattere operativo.

6.1.2. Valutazione dei risultati.

Le risorse finanziarie nel breve periodo sono adeguate rispetto agli impegni previsti come emerge dal margine di tesoreria, dal margine di disponibilità nonché dagli indici di liquidità e disponibilità.

Il margine di struttura (primario) ottenuto per differenza tra capitale proprio e immobilizzazioni nette è negativo tuttavia detta differenza risulta ampiamente coperta dai debiti a lungo termine, dimostrando il rispetto degli equilibri finanziari, come evidenziato dal margine di struttura secondario. Tale situazione è confermata anche dall'indice di copertura delle immobilizzazioni che esprime in termini percentuali lo stesso risultato.

In merito alla situazione economica si deve prioritariamente ricordare che la mission della società è il pareggio di bilancio trattandosi di società ad integrale partecipazione pubblica avente lo scopo di gestire l'edilizia residenziale dietro la corresponsione di compensi che si devono limitare alla copertura dei

costi. L'indicatore ROS (Reddito operativo / Ricavi) assume valori particolarmente ridotti proprio a causa di quanto sopra esposto. Gli indicatori economici riflettono comunque una situazione equilibrata ed una struttura economica che ha prodotto negli anni risultati positivi.

7. CONCLUSIONI.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del d.lgs. 175/2016:

"Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
- c) codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*
- d) programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea".*

In base al co. 4:

"Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio".

In base al co. 5:

"Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4".

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato - regolamento del personale - regolamento spese economali - regolamento albo fornitori - regolamento albo professionisti - regolamento ricerca del personale - regolamento incentivi tecnici	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo		Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato - Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001; - Codice Etico; - Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012;	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta

Il Presidente del C.D.A di E.R.P. Lucca s.r.l.

(Dott. Andrea Bertoncini)

